



TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. 3/2021

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

PROC.TO PROMOSSA DA:

PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

LIQUIDATRICE EX ART.13 COMMA 1, L. 3/2012

DOTT. COLTELLI MARTINA

CONTRO:

LOTTO UNICO

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ DI **PORZIONE IMMOBILIARE** ARTICOLATA TRA PIANO INTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO, UBICATA IN S. FELICE A CANCELLO (CE) ALLA VIA S. PIETRO (GIÀ VIA TALANICO N. 177 E VIA COSTARELLA), SNC, COMPOSTA DA:

- UN VANO DEPOSITO AL PIANO TERRA, CON UN VANO CANTINA PERTINENZIALE (SUB 7), AL PIANO SEMINTERRATO E VANO SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO TERRA ED IL PIANO SEMINTERRATO;
- PORZIONE DI FABBRICATO UBICATA ALLA VIA S. PIETRO (GIÀ VIA TALANICO N. 177 E VIA COSTARELLA) COMPOSTA DA UN VANO CUCINA AL PIANO TERRA CON ANNESSO BAGNO E FORNO DA PANE, E TRE VANI, DISIMPEGNO, W.C. E VANO SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO TERRA ED IL PIANO PRIMO (SUB 5);
- PICCOLO FRUTTETO ANTISTANTE LA PROPRIETÀ

IL TUTTO CONFINANTE, A NORD BENI [REDACTED], AD EST CON BENI [REDACTED], A SUD CON L'ALVEO COSTARELLA, AD OVEST CON VIA COSTARELLE, SALVO ALTRI, RIPORTATO NEL **N.C.E.U. DEL COMUNE DI S. FELICE A CANCELLO (CE) AL FOGLIO 27, PARTICELLA 430. SUB 7 E 5**; IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE IN ORDINE AL PIANO TERRA (SUB 5) SI SONO RILEVATI TRAMEZZI NON CORRISPONDENTI NEL VANO SCALA E UN BAGNO REALIZZATO AL SERVIZIO DELLA CAMERA; AL PIANO PRIMO LA CHIUSURA DI UN PICCOLO RIPOSTIGLIO SUL BALCONE. INOLTRE, AL PIANO TERRA I VANI (SUB 5 E SUB 7) SONO COLLEGATI MEDIANTE UN VARCO DI ACCESSO NON RIPORTATO; LO STATO DEI LUOGHI NON È RISULTATO DEL TUTTO CONFORME ALLA S.C.I.A. PROT. N. 3878 DEL 21/04/2011, DELLA QUALE NON È STATA RISCONTRATA LA TOTALE CONFORMITÀ, IN QUANTO PRESENTI VOLUMI ULTERIORI NON RIPORTATI NEI GRAFICI E DI UN AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE REALIZZATO NEL VANO SCALA; NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE, RICADONO IN ZONA A1.

PREZZO BASE: EURO 101.500,00 (EURO CENTOUNOMILACINQUECENTO/00)

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. CRISTIAN SOSCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPERTO STIMATORE

ARCH. GAETANO ARZILLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMessa.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA	3
3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI.....	3
4. CONCLUSIONI	31
5. ALLEGATI:	33
– DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
– ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI CON LE RELATIVE PARTICELLE, VISURE CATASTALI AGGIORNATE E STORICHE	
– ATTESTATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
– CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA	
– ATTO DI COMPRAVENDITA DEI BENI	
– CERTIFICAZIONE IPOTECARIA	
– CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	
– RILIEVI GRAFICI	
– VERBALE DELLE OPERAZIONI DI STIMA	

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. GAETANO ARZILLO, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. di Caserta il 16.06.2004 al n. 1811 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria Capua Vetere il 14.03.2006, al n. 661, veniva nominato "**ESPERTO STIMATORE**" dal G.D., dott. **CRISTIAN SOSCIA**, nel procedimento in epigrafe citato.

Nella già menzionata qualità, in seguito al decesso del sig. [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) nonché usufruttuario del bene, si pregia di rassegnare la presente relazione di stima, aggiornata al solo al ricongiungimento del diritto reale dei coniugi [REDACTED] per i beni oggetto di interesse. Pertanto, in ordine ai quesiti formulati dall'III.mo Sig. G.E., in occasione della nomina dell'esperto, avvenuta in data **14.01.2021**, si ripropone la presente relazione.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini svolte presso gli uffici dell'"Agenzia del Territorio" della provincia di Caserta, presso i municipi di S. Felice a Cancelli ed Empoli (FI), le agenzie immobiliari di S. Maria a Vico, presso la conservatoria di Caserta - S. Maria Capua Vetere (CE), presso l'Archivio Notarile di S. Maria Capua Vetere ed infine sui luoghi, ha redatto la presente relazione che si articola come segue:

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Al fine di espletare il mandato ricevuto, veniva fissato l'appuntamento sui luoghi per il giorno 23.02.2021, alle ore 10.00, previo avviso alle parti.

Il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, dott.ssa BARBARA BONAFILIA, alla predetta data, giungeva sui luoghi oggetto di stima, ove rilevava la presenza del sig. [REDACTED] (esecutato).

Si cominciavano le operazioni, per verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale in possesso e lo stato dei luoghi realizzato e, dopo accurata verifica, si constatava una lieve non corrispondenza interna ed esterna dei luoghi (cfr. all. 2 e 8).

Veniva eseguito il rilievo fotografico (cfr. all. 1) e metrico dei beni interessati (cfr. all. 8).

Le operazioni di controllo e verifica dei luoghi si concludevano alle ore 11.20.

3. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

"Il Giudice incarica l'esperto, di provvedere a:

Risposta al quesito "1"

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2)

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difficoltà formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difficoltà riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difficoltà sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difficoltà della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difficoltà riscontrate)

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**

I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione)

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso unicamente dei dati di identificazione attuali)

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo con proprietà aliena ecc"

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio

Gli immobili oggetto della procedura in seguito all'aggiornamento eseguito sono censiti nel C.F. della provincia di Caserta, Comune di S. Felice a Cancelli (CE), con i seguenti dati:

Complesso immobiliare sito nel Comune di S. Felice a Cancelli (CE), alla Via S. Pietro (già via Costarelle e Via Talanico), alla seguente descrizione:

1. Un vano al piano terra, con un vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, ubicata alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarella), il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con

alveo Costarella e con via Costarelle; il tutto riportato in Catasto Fabbricati alla partita 4047, foglio 27, particelle 430 sub. 7, piano T e S1, ctg. C/2.

2. Porzione di fabbricato ubicata alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarelle) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno, tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, riportato in Catasto Fabbricati, foglio 27, particelle 430 sub. 5, piano T e 1, ctg. A/4, il tutto confinante con beni [REDACTED], beni [REDACTED], con Via Costarelle ed alveo Costarella;

3. Piccolo frutteto antistante il fabbricato riportato in Catasto Terreni, foglio 27, particelle 565; Qualità VIGNETO; Classe 1 Superficie 782 m² R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66; il tutto confinante con beni [REDACTED], beni [REDACTED], con Via Costarelle ed alveo Costarella

Diritto reale

I beni riportati al punto 1, i coniugi [REDACTED], sono titolari del diritto di piena proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in comunione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di requisizione originario corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

I beni riportati al punto 2, i coniugi [REDACTED], ad oggi in seguito al ricongiungimento del diritto reale, sono titolari del diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in comunione legale dei beni; il sig. [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) ex titolare di usufrutto per la quota di $\frac{1}{4}$ in seguito al decesso non figura più possessore di usufrutto dei beni.

I beni riportati al punto 3, vale la stessa cosa per i beni al punto 2.

I beni indicati al punto 1, sono pervenuti agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita per [REDACTED] in Caserta (CE), del 21/10/1994, in favore dei coniugi [REDACTED] che acquistano dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

I beni indicati al punto 2 e 3, sono pervenuti agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita per [REDACTED] A in Arienzo (CE), del 18/04/2006, rep. n.1047, racc. n.297, in favore dei coniugi [REDACTED] che acquistano dal sig. [REDACTED] la nuda proprietà dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (cfr. all.to 5), ora interamente proprietari ciascuno per la detta quota di $\frac{1}{2}$. (cfr all. 10)

Beni pignorati

I beni sono stati indicati nell'atto del procedimento con i seguenti identificativi: unità immobiliari site nel Comune di S. Felice a Cancelli (CE), alla Via San Pietro (già Via

Costarelle) e di cui alla seguente descrizione:

1. quota pari ad 1/1 della piena proprietà di magazzino sito nel Comune di San Felice a Cancelli (CE), Via San Pietro (già Via Costarella) N.C.E.U. fg.27, p.lla 430, sub.7 (ex subb.2-4), cat. C/2, p.T-S1, mq.56;
2. quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel Comune di San Felice a Cancelli (CE), Via San Pietro (già Via Costarella, già Via Talanico) N.C.E.U. fg.27, p.lla 430, sub.5, nat.A4, vani 5, p.T-1.
3. Piccolo frutteto antistante il fabbricato riportato in Catasto Terreni, foglio 27, particelle 565; Qualità VIGNETO; Classe 1 Superficie 782 m2 R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66; il tutto confinante con beni [REDACTED], beni [REDACTED], con Via Costarelle ed alveo Costarella.

Difformità catastali

Sono state riscontrate difformità tra la situazione di fatto rispetto alle planimetrie catastali, sia al piano terra (sub 5), con tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera, sia al piano primo, con la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scala. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7) sono collegati mediante un varco di accesso non riportato.

Individuazione dell'immobile

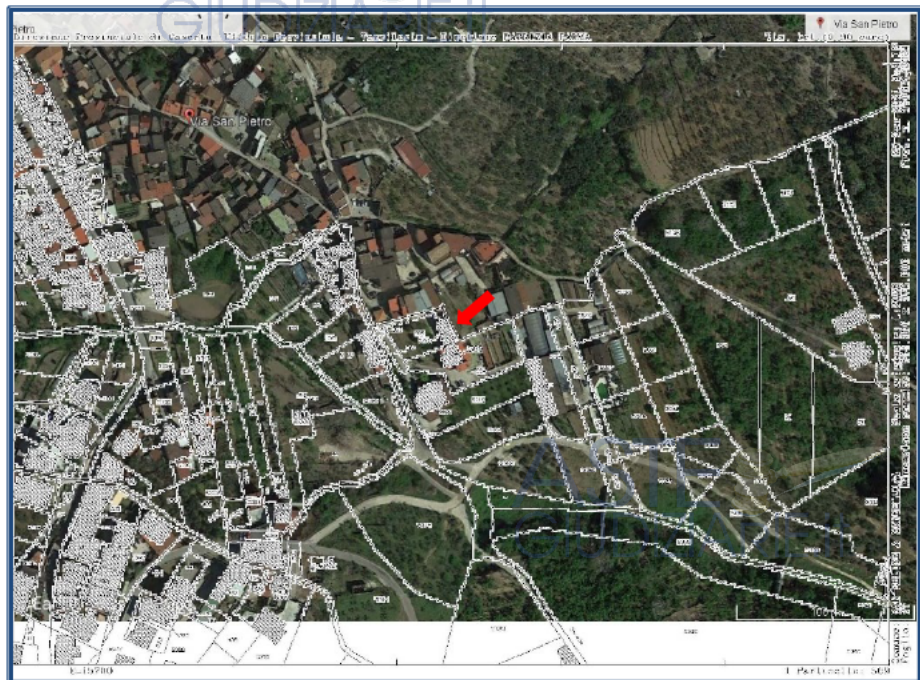
Dalla sovrapposizione tra le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e le "ortofoto" satellitari reperite dal web, si è riscontrata una buona corrispondenza della sagoma del fabbricato.

Espropriazione per pubblica utilità

I beni non sono interessati da espropri per pubblica utilità.

Formazione dei lotti

Al fine di assicurare maggiore appetibilità sul mercato, è stato individuato un unico lotto di vendita, costituito da porzione immobiliare articolata tra piano interrato, piano terra e



piano primo, con annesso vigneto, il tutto confinante, a nord beni [REDACTED], ad est con beni [REDACTED], a sud con l'alveo Costarella, ad ovest con Via Costarelle, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di S. Felice a Cancelli (CE) al foglio 27 particella 430, sub 5 e 7, categoria A4 e C/2, piano S1 - T - 1° e in Catasto Terreni, foglio 27, particella 565; Qualità VIGNETO; Classe 1 Superficie 782 m² R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66 e precisamente composto da:

- Un vano deposito al piano terra, con un vano cantina pertinenziale al piano seminterrato e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato, ubicati alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarella), il tutto riportato in Catasto Fabbricati alla partita 4047, foglio 27, particelle 430 sub. 7, piano T e S1, ctg. C/2.
- Porzione di fabbricato ubicata alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarella) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno, tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, riportato in Catasto Fabbricati, foglio 27, particelle 430 sub. 5, piano T e 1, ctg. A/4, con annesso terreno a vigneto antistante il fabbricato riportato in Catasto Terreni, foglio 27, particella 565; Qualità VIGNETO; Classe 1, Superficie 782 m², R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66.

Risposta al quesito "2"

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili")

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Identificazione

I beni oggetto della procedura e formanti il lotto di vendita, sono ubicati nel Comune di S. Felice a Cancelli, con accesso da Via S. Pietro (già Via Talanico e Via Costarelle) e consistono in:

porzione immobiliare articolata tra piano interrato, piano terra e piano primo, il tutto confinante, a nord beni [REDACTED], ad est con beni [REDACTED], a sud con l'alveo Costarella, ad ovest con Via Costarelle, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di S. Felice a Cancelli (CE), al foglio 27 particella 430, sub 5 e 7, categoria A4 e C/2, piano S1 – T – 1, precisamente composto da:

- Un vano deposito al piano terra, con un vano cantina perfinenziale al piano seminterrato e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato, ubicati alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarella), il tutto riportato in Catasto Fabbricati alla partita 4047, foglio 27, particelle 430 sub. 7, piano T e S1, ctg. C/2.
- Porzione di fabbricato ubicata alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarelle) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno, tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, riportato in Catasto Fabbricati, foglio 27, particelle 430 sub. 5, piano T e 1, ctg. A/4, con annesso terreno a vigneto antistante il fabbricato riportato in Catasto Terreni, foglio 27, particella 565; Qualità VIGNETO; Classe 1, Superficie 782 m², R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66.

Dotazioni condominiali

Non vi sono parti condominiali in quanto l'immobile è occupato dagli esecutati.

Caratteristiche della zona.

Il tessuto urbanistico in cui è inserito l'immobile comprende aree urbanizzate, costituite da fabbricati edilizi di originaria formazione e lottizzazioni di completamento delle relative aree contigue.

L'edificio in oggetto rispecchia perfettamente gli aspetti morfologici e culturali della area urbana, e ne costituisce un integrante elemento con una sua precisa identità.

S. Felice a Cancelli sorge a circa 15 km ad est-sud-est dal capoluogo in una posizione centrale rispetto a tutta la Campania, tanto che dista meno di 50 km da tutti i suoi capoluoghi di provincia; tale caratteristica fa dell'importante scalo ferroviario (lo scalo merci oramai in disuso) nella frazione denominata Cancelli, nella direttrice Napoli-Cancelli-Capua, Napoli-Cancelli-Benevento, uno dei più importanti per tutto il traffico regionale.

Occupava la sezione meridionale della Valle di Suessola ed il territorio fa parte del Parco regionale del Partenio sul quale si estende per tutta l'estrema propaggine occidentale, la cui cima principale è il monte Sant'Angelo a Palombara (661 m s.l.m.).

Cenni storici.

La zona era abitata già in epoca remota come dimostrano resti architettonici di un

tempio di epoca Sannita; nei pressi si suppone fosse stanziata la base militare del console Marco Claudio Marcello durante la seconda guerra punica (la piazza principale della frazione Cancellò si chiama ancora oggi "Castrà Marcelli", (dal latino accampamento di Marcello).

I primi insediamenti stabiliti in epoca più recente risalgono al X secolo d.C. quando si formò un primo nucleo abitato intorno ad una cappella intitolata a San Felice. Per secoli le popolazioni della zona rimasero alle dipendenze dell'antico feudo di Arienzo. Nel 1269 passava ai Pandoni a cui subentrarono i Reburco e avvicinandosi l'uno all'altro ai Boffa, agli Stendardo, ai Montaldo, fino ai Carafa 1791, quando i sei casali che si erano sviluppati nella zona riuscirono ad ottenere l'indipendenza comunale con il nome di "Sei Casali di Arienzo". Il nome originario fu mutato una prima volta con un decreto regio il 14 dicembre 1824 in "San Felice". La costruzione della ferrovia Napoli-Caserta fu ultimata intorno al 1840. Dopo l'Unità d'Italia, il nome del comune fu di nuovo cambiato nell'attuale San Felice a Cancellò.

Nel 1927, con la soppressione della provincia di Terra di Lavoro, passò alla provincia di Napoli. L'anno successivo, in ottemperanza alla legge che decretava la fusione di comuni limitrofi di piccole dimensioni, San Felice a Cancellò perse la sua autonomia con la fusione con Arienzo nel comune di Arienzo-San Felice, fino alla ricostituzione del comune avvenuta nel 1948.

Descrizione dei beni.

I beni oggetto di interesse

rappresentano una porzione immobiliare articolata tra piano interrato, piano terra e piano primo, realizzata su struttura mista portante: in c.c.a. il nuovo vano scala, in muratura di tufo e solai in latero-cemento la



restante parte. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dal vano scala con accesso dedicato sul laterale posto a nord del fabbricato. Al piano terra si accede direttamente dai varchi di ingresso delle singole unità posti sul prospetto ovest del fabbricato; invece, al livello superiore, si accede dal vano scala, con ingresso sul prospetto ovest che immette al piano primo direttamente nel soggiorno pranzo.

Deposito al piano seminterrato e terra.

Il deposito al piano seminterrato (parte del sub 7) si presenta in discreto stato di manutenzione ed è occupato da accessori in disuso. Sia le pareti, il soffitto ed il pavimento, sono allo stato rustico. L'altro vano sempre deposito posto al piano terra (restante parte del



sub 7), mostra le rifiniture di un vano adibito a cucina abitabile, regolarmente arredato e comunicante con il vano (residenziale), posto alla sua sinistra (parte del sub 5). Le rifiniture sono in buone condizioni, pur rispettando materiali comuni.

Vano al piano terra e Vani al piano primo



Il vano adibito a camera da letto posto al piano terra, si presenta anch'esso in buone condizioni di manutenzione. Come anticipato comunica con il vano deposito e gode di un w.c. (realizzato in difformità) accessibile dalla stanza. Le rifiniture sono di media qualità, le pareti sono intonacate e

tinteggiate con colori di tonalità rosea di varie sfumature. Gli infissi esterni sono in legno dotati di sistema di oscuramento alla romana in legno, il tutto di colore noce chiaro. Le porte interne sono in legno, di colore noce, del tipo standard, le pavimentazioni sono in cotto smaltata, di dimensioni 30x30. Il bagno presenta pavimento e rivestimento delle



pareti in maiolica smaltata. Il riscaldamento è rappresentato da climatizzatori caldo/freddo posti a parete. Da una verifica sommaria si è accertato che gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e riscaldamento) non presentano anomalie di rilievo; pertanto, si ritiene che essi siano sufficientemente adeguati alle norme vigenti.

Salendo dal vano scala, si arriva al piano primo dove si trova la restante parte del sub 5, composta da soggiorno-pranzo-cucina, area relax, disimpegno, due camere, w.c., un balcone e ripostiglio ricavato sul balcone. Le rifiniture sono di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori di tonalità grigio chiaro di varie sfumature. Gli infissi esterni sono in PVC, con vetro camera e dotati di sistema di oscuramento alla romana, il tutto di colore noce. Le porte interne sono in legno, di colore bianco con lavorazioni sui pannelli, le pavimentazioni sono in cotto smaltata, di dimensioni 40x40 per il soggiorno, mentre le camere ed il disimpegno sono pavimentati in parquettes, di colore noce. Il bagno presenta

pavimenti e rivestimenti delle pareti in gres, di colore chiaro-scuro. Da una verifica sommaria si è accertato che gli impianti - idrico, elettrico e riscaldamento - non presentano anomalie di rilievo, pertanto, si ritiene che essi siano sufficientemente adeguati alle norme vigenti.

Non è stato esibito



l'"Attestato di Prestazione Energetica", i cui costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **800,00 euro**. (compreso il vano al pt. ed i vani al piano primo).

Analisi metrica delle superfici utili (lorde e nette calpestabili).

Prospetto di calcolo della superficie commerciale (S.C.)

Modalità di calcolo riferimento Norma UNI 10750.

- ✓ **Porzione immobiliare**
(altezza interna varie)

TABELLA CALCOLO DELLE SUPERFICI					
Unità immobiliare					
DESTINAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA m ²	SUPERFICIE NETTA m ²	COEFF.TI	CONDIZIONI	SUP. COMM.LE (LORDA) m ²
PIANO SEMINTERRATO - H= m.2,50					
Locale deposito	56,51	25,21	0.50	Medio	28,25
PIANO TERRA					

Camera	35,70	25,21	1.00	Buone	35,70
Bagno	5,81	4,50	1.00	Buone	5,81
Deposito	38,64	27,55	0.50	Buone	19,32
Vano scala	18,60	13,42	1.00	Buone	18,60
PIANO PRIMO					
Soggiorno - pranzo	56,56	44,94	1.00	Buone	56,56
Disimpegno	8,33	6,12	1.00	Buone	8,33
Bagno	7,97	4,81	1.00	Buone	7,97
Camera	18,23	13,28	1.00	Buone	18,23
Camera	13,39	11,06	1.00	Buone	13,39
Rip.	2,17	1,82	1.00	Buone	2,17
Totale area residenziale	118,36	97,13	1.00		214,33
Balcone piano primo ovest(*)	13,03	21,51	0.25(*)	Buone	5,38
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					m² 219,71
(*) applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10%					

Risposta al quesito "3"**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto)

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.l.a. del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.l.a. del C.T. alla p.l.a. attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.l.a. e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.l.a. e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe)

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 1) deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Identificazione catastale

I beni ad oggi, sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta con i seguenti identificativi: Comune di S. Felice a Cancelli – sezione fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
27	430	7	C/2	3	56 m ²	Totale: 54 m ²	Euro 153,28
Indirizzo:		VIA SAN PIETRO piano: T-S1;					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
27	430	5	A/4	5	5 vani	Totale: 154 m ² Totale escluse aree scoperte*: 146 m ²	Euro 232,41
Indirizzo:		VIA SAN PIETRO piano: T-1;					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					

Nuovo Catasto Terreni							
Foglio	Particella	Qualità	Classe		Sup. Catastale	Rendita Dominic.	Rendita Agraria
27	565	vigneto	1		782 mq.	€. 20,19	Euro 6,66
Indirizzo:		VIA SAN PIETRO piano: T;					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					
Ditta Catastale:		[REDACTED] (1) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni					

Storia catastale

Come evidenziato nella tabella sopra riportata, gli immobili oggetto del procedimento risultano essere censiti:

- Catasto fabbricati Comune di S. Felice a Cancelli (CE), Fg. 27, part. 430, sub 7, catg. C/2, classe 3, consistenza 56 m², Rendita euro 153,28, Via San Pietro, piano: T-S1- e Catasto Terreni, foglio 27, particella 565; Qualità VIGNETO; Classe 1, Superficie 782 m², R. D. €. 20,19; R.A. €. 6,66.

in ditta [REDACTED] -
PIENA PROPRIETÀ PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI; [REDACTED]
[REDACTED] - PIENA PROPRIETÀ PER 1/2 IN REGIME DI
COMUNIONE DEI BENI;

I dati derivano da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2016 protocollo n. CE0120667 in atti dal 11/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 54644.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2015 protocollo n. CE0182636 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72540.1/2015)
- VARIAZIONE del 01/10/2014 protocollo n. CE0201280 in atti dal 01/10/2014 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70150.1/2014)
- RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 3673.1/2023 - Pratica n. CE0013596 in atti dal 07/02/2023
- RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 32001.1/2023 - Pratica n. CE0138438 in atti dal 16/11/2023

Rispondenza dei dati catastali riportati nel procedimento

Vi è rispondenza dei dati indicati nell'atto di espropriazione precedente e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

Variazioni catastali

Non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi; risulta disposto di ufficio, il ricongiungimento del diritto di proprietà intervenuto a seguito del decesso del sig. [REDACTED] dal TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Fallimenti - disposto dal G.D. CRISTIAN SOSCIA a mezzo della Liquidatrice Dott.ssa MARTINA COLTELLI, con studio in Firenze, via Puccinotti 45, mediante provvedimento del 09/12/2022 (cfr. all. 11).

Conformità catastale

Non è stata riscontrata conformità catastale tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti. Infatti, al piano terra (sub 5) si sono rilevati tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7) sono collegati mediante un varco di accesso non riportato.

Risposta al quesito "4"

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n _____, piano _____ int _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della

pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe

Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **porzione immobiliare** articolata tra piano interrato, piano terra e piano primo, ubicata in S. Felice a Canello (CE) alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarella), snc, composta da:

- Un vano deposito al piano terra, con un vano cantina pertinenziale (sub 7), al piano seminterrato e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato;
- Porzione di fabbricato ubicata alla via S. Pietro (già Via Talanico n. 177 e Via Costarelle) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno, tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo (sub 5); annesso terreno a vigneto antistante il fabbricato,

il tutto confinante, a nord beni [REDACTED], ad est con beni [REDACTED], a sud con l'alveo Costarella, ad ovest con Via Costarelle, salvo altri, riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di S. Felice a Canello (CE)** al **foglio 27, particella 430. Sub 7 e 5** il terreno è **riportato in Catasto Terreni, foglio 27, particella 565; Qualità VIGNETO; Superficie 782 m²;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine al piano terra (sub 5) si sono rilevati tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7) sono collegati mediante un varco di accesso non riportato; lo stato dei luoghi non è risultato del tutto conforme alla S.C.I.A. prot. n. 3878 del 21/04/2011, della quale non è stata riscontrata la totale conformità, in quanto presenti volumi ulteriori non riportati nei grafici e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scala; non risulta ordine di demolizione del bene; ricadono in zona A1.

PREZZO BASE: Euro 101.500,00 (Euro centounomilacinquecento/00)

Risposta al quesito "5"

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **Patto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a. o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. interessata)

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc)

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc)

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto)

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento è identificata al **fgl. 27, part.IIa 430 sub 5** e annesso terreno a vigneto antistante il fabbricato riportato in Catasto Terreni, **foglio 27, part.IIa 565**; il tutto era pervenuto ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] (in comunione legale), giusto atto di compravendita del 18/04/2006 rep: 1047/297, per [REDACTED] in Arienzo, trascritto 05/05/2006 ai NN. 26939/13136, i quali acquistano dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], la **nuda proprietà** per una quota di ½ ciascuno. Il sig. [REDACTED], si è riservato sui predetti beni il diritto di **usufrutto** vita natural durante. In data 07/02/2023 è stato eseguito su disposizione del Tribunale di Firenze, come già descritto, la "RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 3673.1/2023 - Pratica n. CE0013596 in

atti dal 07/02/2023, in seguito al decesso dell'usufruttuario sui beni al **fgl. 27, part.IIa 430 sub 5**, mentre il ricongiungimento con il vigneto è avvenuto con "RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 32001.1/2023 - Pratica n. CE0138438 in atti dal 16/11/2023.

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione, identificata al **fgl. 27, part. 430 sub 7** (ex sub 2 e 4), era pervenuta ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] (in comunione legale), giusto atto di compravendita del 21/10/1994 rep: 16949, per [REDACTED] in Caserta, trascritto il 26/10/1994 ai NN. 26999/22555, i quali acquistano dalla sig.ra [REDACTED], la **piena proprietà** per una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Le unità immobiliari oggetto del procedimento furono realizzate sul terreno distinto in Catasto Terreni al **fg. 27 mapp. 27/B are 45.39**, pervenuto al sig. [REDACTED], a seguito atto di compravendita del 31/10/1965, rep. reg. il 20/11/1965, al N. 1395, [REDACTED] in Arienzo, trascritto il 23/11/1965, ai NN.36791/33100, acquistato dalla sig.ra [REDACTED] e,

sul terreno distinto in Catasto Terreni al **fg. 27 mapp. 27/A are 35.86**, pervenuto in **nuda proprietà** al sig. [REDACTED], a seguito atto di donazione accettata, del 09/09/1965, rep. reg. il 27/09/1965, N.1195, [REDACTED] in Arienzo, trascritto il 01/10/1965, ai NN. 30099/27118, ricevuto dai sigg.ri [REDACTED].

Risposta al quesito "6"

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **Pepoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo)

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città)

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**,

il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985)

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1 10 1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31 12 1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31 3 2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

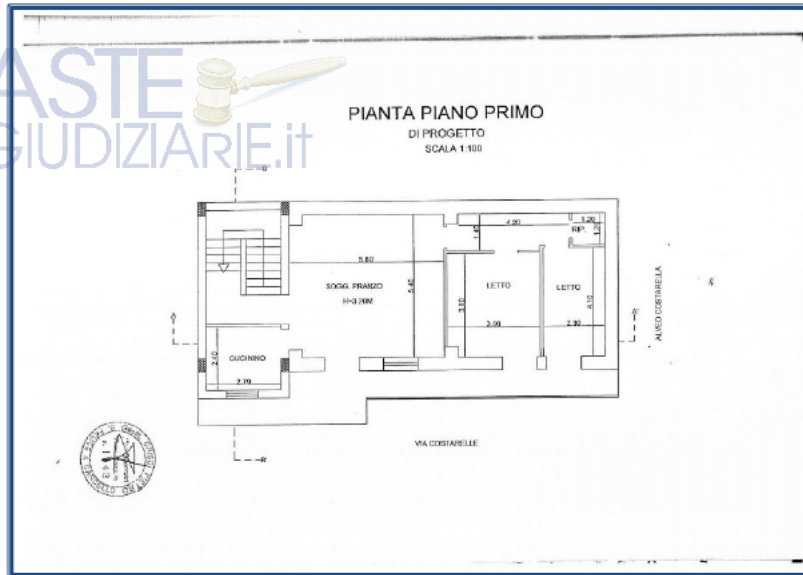
Dal certificato Urbanistico rilasciato dal Comune di S. Felice a Cancellò, si "ATTESTA:

- Che gli immobili in catasto al foglio 27 P.IIIa 570, e foglio 27 P.IIIa 565, come da allegato stralcio catastale, ricadono attualmente nell'ambito del vigente P.U.C. approvato con D.P.P. n°246 del 14/09/2006 e successiva variante n°58 del 05/08/2009 in **Zona A1**;

Che gli stessi rientrano nella fascia di vincolo idrogeologico e fascia a rischio frana R4 della cartografia PUC del 14/09/2009 n°246;

- Che gli stessi nelle nuove cartografie PSAI del Comitato istituzionale n°384 del 29/11/2010 e successiva n°01 del 23/02/2015 non sono interessati da rischio frana e idraulico;
- Che agli atti di questo ufficio, è stata rinvenuta D.I.A. prot n°3878 del 2011 e successiva integrazione prot. n° 5754 del 16/06/2011 nonché comunicazione di completamento lavori prot. 11°754 del 27/01/2014;
- che i citati immobili non ricadono in area demaniale."

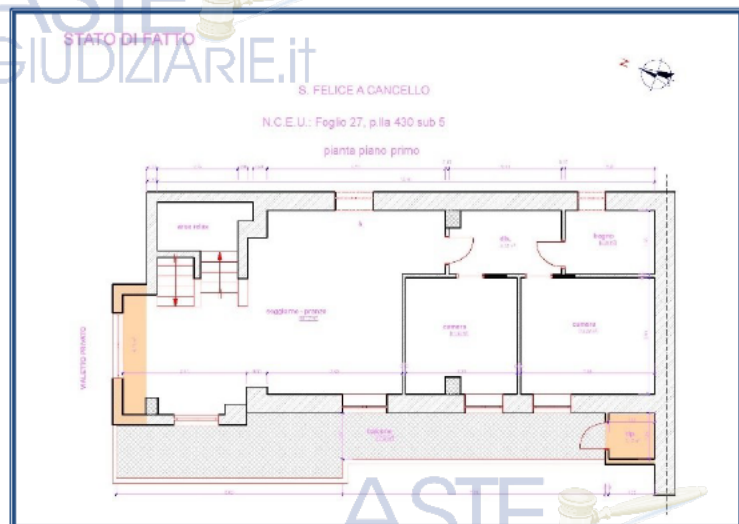
Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico è emerso che la pratica edilizia



Estratto del grafico autorizzato con D.I.A.

menzionata (D.I.A. prot n°3878 del 2011 e successiva integrazione prot. n° 5754 del 16/06/2011) in relazione allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non è totalmente corrispondente. Infatti, si possono scorgere degli ampliamenti volumetrici eseguiti in

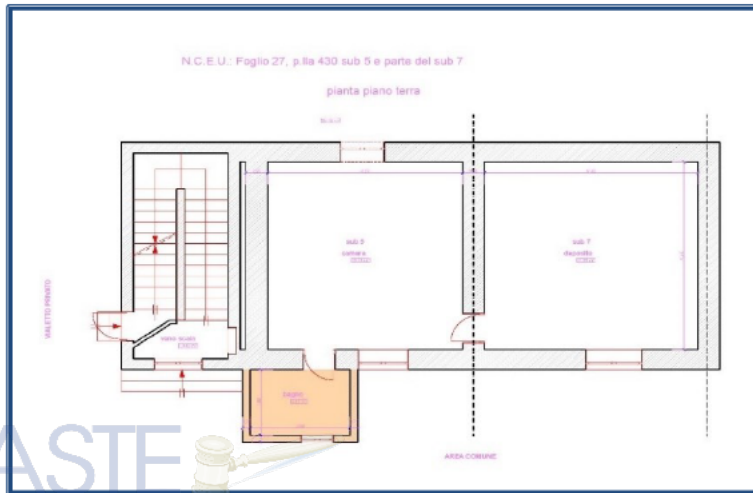
assenza di provvedimento autorizzativo, sia al piano terra con la realizzazione di un bagno, sia al piano primo con la realizzazione di un ripostiglio sul balcone e di un ampliamento sul lato nord-ovest. Inoltre, sono state riscontrate modifiche interne non regolarizzate nel corso del tempo. Le opere realizzate in abuso non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 e pertanto si dovrà procedere con l'abbattimento delle stesse.



Estratto del grafico del rilievo eseguito al piano primo

Al momento non esiste alcun provvedimento di abbattimento delle opere abusive da

parte dell'ufficio tecnico.



Estratto del grafico del rilievo eseguito al piano terra

Per regolarizzare i beni dal punto di vista urbanistico, sarà necessario una S.C.I.A. per il ripristino dei luoghi. Il costo si aggira sui €. 3.500,00 per gli adempimenti tecnici, catastali e di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Per gli interventi di demolizione e di ripristino

dei luoghi si ipotizza una spesa di circa €4.500,00.

Risposta al quesito "7"

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc)

Descrizione dello stato di possesso.

Come emergeva dal sopralluogo effettuato, il complesso immobiliare, oggetto di procedimento, risultava occupato dagli esecutati.

Risposta al quesito "8"

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale)

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale)

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G E per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- a) Domande giudiziali;
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc), anche di natura condominiale;
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)

Non risultano trascrizioni di pignoramenti in corso diversi da quello originante la presente procedura fallimentare. Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- a. Domande giudiziali: NO
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO.
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- e. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizioni ipotecarie: SI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 4978 /402 del 18/02/2015

Nascente da atto di mutuo fondiario per [REDACTED] di Firenze, del 11/02/2015, rep. 13041/11495, a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede Roma, C.F.:09339391006, Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (entrambi per la quota di ½ ciascuno di nuda

proprietà sui beni al sub 7 e di ½ di proprietà ciascuno sui beni in San Felice a Canello, C.F., Fg.27, Mapp.430/5); [REDACTED]
[REDACTED] (per la quota di usufrutto sui beni in C.F., Fg.27, Mapp.430/7);
per Mutuo di Somma cap.le: €. 182.246,98 — durata anni 20 — Ipoteca di Somma Totale: €.364.493,96, sugli immobili in oggetto.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: SI

TRASCRIZIONE N. 23631 /17983 del 10/08/2020

Nascente da pignoramento rep. n. 4441, del 25/06/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Santa Maria Capua Vetere (CE), A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma (RM), codice fiscale:09339391006, Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (entrambi per la quota di ½ ciascuno di nuda proprietà sui beni al C.F., Fg.27, Mapp.430, sub 7 e di ½ di proprietà ciascuno sui beni in San Felice a Canello, C.F., Fg.27, Mapp.430, sub 5); [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di usufrutto sui beni in C.F., Fg.27, Mapp.430 sub 7) - Gravante sugli immobile in oggetto.

3) Difformità urbanistico-edilizie. SI

Come già esposto in precedenza si ribadisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico, è emerso che la pratica edilizia menzionata (D.I.A. prot n°3878 del 2011 e successiva integrazione prot. n° 5754 del 16/06/2011), in relazione allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non è totalmente corrispondente. Infatti, si possono scorgere degli ampliamenti volumetrici eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo, sia al piano terra con la realizzazione di un bagno, sia al piano primo con la realizzazione di un ripostiglio sul balcone e di un ampliamento sul lato nord-ovest. Inoltre, sono state riscontrate modifiche interne non regolarizzate nel corso del tempo. Le opere realizzate in abuso non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 e pertanto si dovrà procedere con l'abbattimento delle stesse.

Al momento non esiste alcun provvedimento di abbattimento delle opere abusive da parte dell'ufficio tecnico.

Per regolarizzare i beni dal punto di vista urbanistico, sarà necessario una S.C.I.A. per il ripristino dei luoghi. Il costo si aggira sui €. 3.500,00 per gli adempimenti tecnici, catastali e di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Per gli interventi di demolizione e di ripristino dei luoghi si ipotizza una spesa di circa €.4.500,00.

4) Difformità Catastali. SI

Si è riscontrata difformità catastale tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti. Difatti, al piano terra (sub 5) si sono rilevati tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio

della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scala. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7), sono collegati mediante un varco di accesso non riportato.

Pertanto, dovranno sostenersi spese di €. 8.000,00 per sanare le difformità urbanistico-edilizio-catastali.

Risposta al quesito "9"**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale, né che vi sia provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso (cfr. all.to 5).

Risposta al quesito "10"**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato)

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto)

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B C A della Regione Campania)

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Gli esecutati, per quanto esposto nel corso della presente relazione, vantano il pieno diritto di proprietà sui beni pignorati.

Il compendio non è gravato da alcun peso in riferimento agli istituti richiesti, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del comune di San Felice a Cancelli (cfr. all.3).

Risposta al quesito "11"**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Il complesso immobiliare è inserito in un piccolo fabbricato per la gran parte intestato agli esecutati e pertanto non è presente alcuna gestione condominiale.

Al momento della stesura del presente elaborato di stima, non risultano procedimenti

giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Risposta al quesito "12"

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc)

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc)

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC"

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi)

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Criteri di stima

La metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base di profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio. Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, degli International Valuation Standards (IVS) che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei

procedimenti di stima: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). Il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o Income Capitalization Approach comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o Cost Approach mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Per il caso in esame si è scelto di confrontare i risultati ottenuti sia con il metodo il Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo, sia con metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

IL METODO IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Nell'applicazione del metodo MCA utilizzato si è fatto riferimento alle analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, sia presso agenzie immobiliari che tecnici locali, confrontati con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto), Borsino immobiliare.it - Quotazioni immobiliari nazionali -, Agenzia Immobiliare "TECNOCASA" in Via Appia, n. 392, Santa Maria a Vico (CE), giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Alla luce delle considerazioni esposte, utilizzando la superficie commerciale quale unità di riferimento metrico, si hanno i seguenti valori minimi di riferimento:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati

FONTE	VALORE MIN €/m ²	VALORE MAX €/m ²	VALORE UNITARIO €/ m ²
OMI	350	550	450
BORS. IMM.	450	650	550
AG. IMM.	350	600	475
Media aritmetica			€/m ² 500,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa €/m² 500,00 come sopra evidenziato.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95

Scadenti	0,90
TECNICO - FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa Unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici...	2,00
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato di tipo rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Degradato	0,75
ETÀ DI COSTRUZIONE	
Ristrutturazione Totale	1,00
Minore di 6 anni	1,00
Da 6 a 20 anni	0,90
Da 21 a 35 anni	0,85
Da 36 a 50	0,80
Oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo armato	1,10
Misto muratura - Calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Non presenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	

In possesso al debitore	1,00
Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
CARATTERISTICHE	VALUTAZIONE	COEFF.TI
Ubicazione	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Ambientali	Medie	0,95
Tecnico - Funzionali	Buone	1,00
Tipologiche	Fabbricato di tipo economico	1,05
Manutenzione e conservazione	Normale	1,00
Età di costruzione	Ristrutturazione Totale	1,00
Tipologia strutturale	Misto muratura – Calcestruzzo armato	1,05
Servizi non ordinari	Non presenti	1,00
Posizione	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Stato di occupazione	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO RISULTANTE		1,02

Quindi:

$$V_m/mq = € 500,00 \times 1,02 = €/mq. 510,00$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = €/mq 510,00 \times m^2 219,71 (\text{superficie commerciale}) = \mathbf{€. 112.052,10}$$

CALCOLO CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- Operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per affitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

R_{lt} reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m. 400,00 (circa € 1.82/m. x mq. 219,71) anche in considerazione dello stato di conservazione.

canone mensile € 400,00 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 4.800,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, affitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* = \text{circa } 35\%$$

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = € 4.800,00 \times 0,65 = \mathbf{€ 3.120,00}$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 2,5 %.

$$r = 2,5 \%,$$

Valore di capitalizzazione del reddito

$$V_0 = B_f / r = € 3.120,00 / 2,5\% = \mathbf{€ 124.800,00}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Indiretta è di **€ 124.800,00**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- a) valore di mercato per comparazione dei beni = € 112.052,10
- b) valore per capitalizzazione di reddito = € 124.800,00

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** è quindi di:

$$\mathbf{Valore di mercato del bene} = (€ 112.052,10 + € 124.800,00) / 2 = \mathbf{€ 118.426,05}$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

Per cui:

Regolarizzazione urbanistica	€.
Regolarizzazione catastale	€.
Redazione A.P.E.	€.
Totale spese	€ 8.000,00

Riduzioni

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti non emersi neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

Valore a base d'asta =

$$(\text{€}118.426,05 - \text{€} 8.000,00) \times 0,90 = \text{€} 99.383,45.$$

1. Per quanto attiene la stima del vigneto antistante il fabbricato si avrà:

Valore Agricoli medi per la Regione Campania anno 2018:

€ 28.391€/Ha pari a € 2,84 €/mq.;

Pertanto, si avrà:

$$2,84 \times 782 = \text{€} 2.220,88$$

2. VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO, DAL REDDITO DOMINICALE AL CATASTALE

Rivalutazione del 25% del R.D =

$$20,19 + 25\% = 5,0475 \times 110 \text{ (moltiplicatore per vigneti)} = \text{€} 2.776,12$$

In conclusione, il terreno a vigneto = **€ 2.500,00**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita è:

PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO È DI € 101.500

Risposta al quesito "13"

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota)

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Si ribadisce che gli esecutati sono titolari (ciascuno per la propria quota e diritto) della piena proprietà dei beni pignorati.

Risposta al quesito "14"

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio** verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**

L'esperto richiedeva presso il comune di Empoli (FI) e, precisamente, presso l'ufficio dello stato civile e presso l'ufficio anagrafe, i relativi certificati degli esecutati (per i coniugi [REDACTED]).

4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI FINALI

Al fine di consentire una più agile lettura delle risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, il sottoscritto ritiene opportuno riepilogare, qui di seguito, i valori di stima valutati secondo le esigenze riscontrate.

Riepilogo dei valori stimati dei beni

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- a) valore di mercato per comparazione dei beni = € 112.052,10
 b) valore per capitalizzazione di reddito = € 124.800,00

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** è quindi di:

Valore di mercato del bene = (€ 112.052,10 + € 124.800,00) / 2 = **€ 118.426,05**

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

Per cui:

Regolarizzazione urbanistica	€.
Regolarizzazione catastale	€.
Redazione A.P.E.	€.
Totale spese	€. 8.000,00

Riduzioni

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti non emersi neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

Valore a base d'asta =

$$(\text{€}118.426,05 - \text{€} 8.000,00) \times 0,90 = \text{€} 99.383,45.$$

1. Per quanto attiene la stima del vigneto antistante il fabbricato si avrà:

Valore Agricoli medi per la Regione Campania anno 2018:

€ 28.391€/Ha pari a € 2,84 €/mq.;

Pertanto, si avrà:

$$2,84 \times 782 = \text{€} 2.220,88$$

2. VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO, DAL REDDITO DOMINICALE AL CATASTALE

Rivalutazione del 25% del R.D =

$$20,19 + 25\% = 5,0475 \times 110 \text{ (moltiplicatore per vigneti)} = \text{€} 2.776,12$$

In conclusione, il terreno a vigneto = **€ 2.500,00**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita è:

PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO È DI € 101.500

Il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima aggiornata, allegando la documentazione richiesta in aggiornamento (all. 10 ed 11) e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.

Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione di stima originale.

Con osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

S. Maria Capua Vetere, 16/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'ESPERTO STIMATORE

DOTT. ARCH. GAETANO ARZILLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE, I SEGUENTI ALLEGATI:

10. DOCUMENTAZIONE CATASTALE – RIUNIONE DIRITTO PER MORTE USUFRUTTUARIO
11. PROVVEDIMENTO DI INCARICO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE - UFFICIO FALLIMENTI
12. DOCUMENTAZIONE CATASTALE – RIUNIONE DIRITTO PER MORTE USUFRUTTUARIO DEL TERRENO.





ALLEGATO N. 10



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/02/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN FELICE A CANCELLO (H834) (CE)**

Foglio **27** Particella **430** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 232,41**

Categoria **A/4^a**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA SAN PIETRO Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **146 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2016 Pratica n. CE0120667 in atti dal 11/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 54644.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN FELICE A CANCELLO (H834) (CE)**

Foglio **27** Particella **430** Subalterno **5**

FUSIONE del 08/07/1994 in atti dal 05/05/1999
FUSIONE , (n. 2331/1994)

> **Indirizzo**

VIA SAN PIETRO Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2016
Pratica n. CE0120667 in atti dal 11/07/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 54644.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 232,41**
Categoria **A/4^a**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2015
Pratica n. CE0182636 in atti dal 01/10/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72540.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

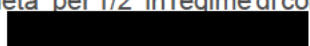
> **Dati di superficie**

Totale: **154 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **146 m²**

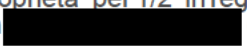
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2016
Pratica n. CE0120667 in atti dal 11/07/2016 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
54644.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/10/2014, prot. n. CE0201279

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. 
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con  (deriva
dall'atto 1)

1. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO
del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura
n. 3673.1/2023 - Pratica n. CE0013596 in atti dal
07/02/2023

> 2. 
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con  (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.509166.06/02/2023	Documento presentato da PIZZONIA NICOLA nella qualità di RICHIEDENTE
CE0013596	Con recapito in VIA FRANCESCO CILEA del comune di S MARIA CAPUA VETERE (CE) C.A.P. 81055
Codice di Riscontro:0769926B3A9E0D98	LISTA DEI SOGGETTI OBBLIGATI:
	1) [REDACTED]

ESTREMI DELLA NOTA

CATASTO FABBRICATI	Comune di SAN FELICE A CANCELLO
Causale:RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO	Data Morte:10/02/2022
Genere del documento:CERTIFICATO DI MORTE	Data di Registrazione:
	Data del documento:06/02/2023

INTESTAZIONE - TITOLO

Soggetti Contro	C.F.
1. [REDACTED] per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/1000	[REDACTED]

INTESTAZIONE - TITOLO

Soggetti a Favore	C.F.
1. [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 Coniuge di riferimento [REDACTED]	[REDACTED]
2. [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 Coniuge di riferimento [REDACTED]	[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI URBANE

Prog.	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Esito	Motivazione	Riserve
1		0027	00430	0005	Registrato		



ALLEGATO N. 11



TRIBUNALE DI FIRENZE

Il G.D.
Cristian Soscia

Ufficio Fallimenti

V°, autorizza la nomina dell'Arch. Arzillo per l'aggiornamento della perizia.

30/12/2022

AL SIG.GIUDICE DELEGATO ALLA PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO “

”

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Autorizzazione all'aggiornamento della perizia di stima dell'immobili oggetto della procedura

GIUDICE DELEGATO: Dott. C. Soscia

R.G. N°: 3/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

La sottoscritta Dott.ssa Martina Coltelli con studio in Firenze, via Puccinotti 45, nominata liquidatore ex art. 13 comma 1, L. 3/2012 del piano del consumatore

premesso

- che il piano del consumatore omologato prevede la messa a disposizione degli immobili siti nel comune di S. Felice a Cancelli (CE) sui quali era stato promosso un procedimento di espropriazione immobiliare da parte della Banca Nazionale del lavoro Spa presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere (RG 143/2020),
- che a seguito dell'omologa del piano la Dott.ssa Giuseppina Vecchione, GD alla suddetta procedura di esecuzione immobiliare, ha provveduto a far concludere la relazione di stima dei beni dall'Arch. Gaetano Arzillo, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n. 1811, che è stata depositata altresì in data 20/09/2021,
- che nella suddetta perizia risultava che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione era composta da un vano cantina identificato al foglio 27, particella 430, sub 7 di piena proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del [REDACTED] presentatori del piano del consumatore e da una porzione di fabbricato al foglio 27, particella 430, sub 5 di cui i [REDACTED] detenevano la nuda proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e l'usufrutto risultava al 10% del [REDACTED],
- che con provvedimento del 05/11/2021 il Giudice autorizzava la sottoscritta alla vendita della porzione immobiliare utilizzando la perizia dell'Arch. Arzillo,
- che in data 14/11/2022 la sottoscritta è venuta a conoscenza che l'usufruttuario della porzione di fabbricato al foglio 27, particella 430, sub. 5 [REDACTED],



- che la sottoscritta ritiene pertanto necessario un aggiornamento della perizia della porzione dell'immobile oggetto di vendita, non potendo utilizzare per la vendita l'attuale perizia che riporta attualmente dati non corretti,

- che la sottoscritta ha contattato l'Arch. Arzillo che ha confermato la necessità di aggiornare le schede catastali dove risulta ancora usufruttuario il [REDACTED] e si è reso disponibile ad aggiornare la perizia nella forma anche se il valore del bene, alla luce di questa modifica, non dovrebbe cambiare comunque di valore.

Tutto quanto sopra premesso la sottoscritta:

Chiede

Che la S.V. voglia autorizzare la sottoscritta all'aggiornamento della perizia di stima degli immobili oggetto di vendita alla luce del decesso dell'usufruttuario, incaricando l'Arch. Arzillo dell'aggiornamento della perizia e delle schede catastali.

Con osservanza,

Firenze, 09/12/2022

IL LIQUIDATORE

(Dott.ssa Martina Coltelli)



Allegati:

1. Mail del Sig. xxx
2. Certificato di morte del Sig. xxx





ALLEGATO N. 12



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2023

Dati identificativi: Comune di SAN FELICE A CANCELLO (H834A) (CE) Sezione SAN FELICE A CANCELLO

Foglio 27 Particella 565

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 20,19

agrario Euro 6,66

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 782 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/06/2015 Pratica n. CE0123142 in atti dal 25/06/2015 ATTO PREGEO A RETTIFICA PROT. N. 77106/2015 (n. 2666.1/2015)

Annotazioni: SR.ELEMENTI METRICI VARIATI CON ATTO A RETTIFICA PROT. N. 77106/2015, NON SI MODIFICA CONSISTENZA E GEOMETRIA CATASTALE (CIRCOLARE 8 DEL 01.08.2005).

> Dati identificativi

Comune di SAN FELICE A CANCELLO (H834A) (CE)

Sezione SAN FELICE A CANCELLO

Foglio 27 Particella 565

FRAZIONAMENTO del 12/11/1993 in atti dal 13/11/1993 (n. 1094.1/1993)

Annotazione di immobile: SR

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 20,19

agrario Euro 6,66

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 782 m²

FRAZIONAMENTO del 12/11/1993 in atti dal 13/11/1993 (n. 1094.1/1993)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/06/2015 Pratica n. CE0123142 in atti dal 25/06/2015 ATTO PREGEO A RETTIFICA PROT. N. 77106/2015 (n. 2666.1/2015)

Annotazioni: SR.ELEMENTI METRICI VARIATI CON ATTO A RETTIFICA PROT. N. 77106/2015, NON SI MODIFICA CONSISTENZA E GEOMETRIA CATASTALE (CIRCOLARE 8 DEL 01.08.2005).

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 32001.1/2023 - Pratica n. CE0138438 in atti dal 16/11/2023

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90